

- Juhász Viktor /(Filmszínház utca-Kertalja utca)
- Nagy Karcsi (Fő utca a volt Tsz. udvartól az ev. templomig)
- Popey VT központi vegyes terület lakásokkal étterem, motel stb.
- Tisztázandó! Falusias lakó 1 vagy 2 önálló rendeltetés Lf 1-8 telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma
- épület magasság, párkány magasság problémája
- Arculati kézikönyvvel való egyezés
- Luther Márton utca -útépítés-útjelölés, villamos terv, helyszínrajz
- Márialiget lakóterület visszavétel
- Cirkusz tér besorolás -vasút melletti területek
- Benzinkúttal szemben 1418 hrsz. telek vagy utca
- 2055 hrsz. övezeti besorolása

Hegyeshalom Polgármesteri Hivatal 9222 Hegyeshalom, Fő út 134. Pf. 1.
Szőke László Polgármester 96 / 568-250 e-mail: polghiv@hegyeshalom.hu

Tárgy : Hegyeshalom Fő u 105.sz. 272 HRSZ-ú ingatlan - HÉSZ Módosítási kérelem
Kérelmező : Németh Zsolt _Preciz-Pont Zala Kft
8314 Vonyarcvashegy Gábor Áron utca 19/A
mobil : 30 / 3357-633 e-mail : precizp@gmail.com

Tisztelt Szőke László !

A korábbi személyes egyeztetés alapján arra kérem , hogy a tulajdonomat képező Hegyeshalom Fő út HRSZ 272 HRSZ-ú ingatlan HÉSZ szerinti besorolását módosítani szíveskedjenek .

Terület jelenlegi övezeti besorolás : Vt Z - 40 / 40
4,5 - 10/50/600


Terület változtatás utáni övezeti besorolása : Vt Z - 40 / 40 három föld feletti szinttel
6,5 - 10/50/600

Arra kérném még , hogy van - e lehetőség a fő utca felől takart , - hátsó kerti tervezett épületeknél a lapos tető kialakítására ?

HÉSZ , módosításával járó tervezési díjat magamra vállalom.

Fáradozását előre köszönöm, üdvözlettel :

PRECIZ-PONT ZALA
Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
8314 Vonyarcvashegy,
Gábor Áron utca 19. A. ép.
Adószám: 23199084-2-20


Németh Zsolt _Preciz-Pont Zala Kft
8314 Vonyarcvashegy Gábor Áron utca 19/A
mobil : 30 / 3357-633 e-mail : precizp@gmail.com

Dátum : 2026.03.18.

Feladó: Zala Preciz Pont <precizp@gmail.com>
Küldve: szerda 2026. március 18 20:33
Címzett: polghiv@hegyeshalom.hu
Másolatot kap: polgarmester@hegyeshalom.hu
Tárgy: Hegyeshalom Fő u 105.sz. 272 HRSZ-ú ingatlan - HÉSZ Módosítási kérelem
Melléletek: Scan_HÉSZ Módosítási Kérelem_Németh Zsolt Preciz-Pont Kft_Hegyeshalom HRSZ 272.pdf

Tisztelt Polgármester Úr!

Megbeszélésünk alapján ezennel csatolva küldöm a Hegyeshalom Fő u 105.sz. 272 HRSZ-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ Módosítási kérelmünket.

Arra kérem a polgármester urat, hogy kérelmünket támogatni és a közgyűlésre beterjeszteni szíveskedjék.

Üdvözlettel:
Németh Zsolt
Preciz-Pont Zala Kft.

Kérelem településrendezési terv módosítására

Tisztelt Polgármesteri Hivatal!

Tisztelt Településfejlesztési Bizottság!

Alulírott Juhász Viktor Lajos, mint a 9222 Hegyeshalom, 365 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, ezúton kérem, hogy kérelmemet a soron következő településképi bizottsági ülésen tárgyalni szíveskedjenek.

Az érintett ingatlan jelenleg falusias lakóövezeti besorolásban van. Tekintettel azonban arra, hogy a területen üzleti célú hasznosítás, nevezetesen cukrászda és kiskereskedelmi egység kialakítása és üzemeltetése a cél, kérem, hogy az ingatlan Vt-6 övezeti besorolást kapjon.

Indokolás:

Az ingatlan jelenlegi, illetve tervezett funkciója nem illeszkedik a lakóövezeti besoroláshoz, mivel a fejlesztés célja kifejezetten vendéglátóipari és kereskedelmi tevékenység folytatása. A tervezett funkció egyben közérdeket is szolgál, mivel a környéken jelenleg korlátozott a szolgáltatások elérhetősége.

Az épület 1990 óta élelmiszerüzletként működött, azonban célunk annak korszerűsítése és modernizálása, hozzájárulva ezzel a település fejlődéséhez és szolgáltatási színvonalának emeléséhez.

A jelenlegi 30%-os beépítettségi mértéket a meglévő állapot meghaladja, ugyanakkor a TÉKA rendelkezései szerint az ilyen épületek esetében legfeljebb utólagos hőszigetelés alkalmazható. A környezetben már jelenleg is megtalálhatók kereskedelmi és szolgáltató funkciók (pl. virágbolt, zöldséges), továbbá rendszeresen jelennek meg mobil élelmiszer-kereskedők is.

Az ingatlan előtt rendezett és megfelelő kapacitású parkolás biztosított.

Az ingatlan a Fő utcai településképi rendelet hatálya alá tartozik, amely a zárt sorú beépítés védelme érdekében legfeljebb 50 cm-es párkánymagasság-emelést engedélyez. Ez a korlátozás azonban jelentősen megnehezíti a korszerű belmagasság és a modern gépészeti rendszerek elhelyezését.

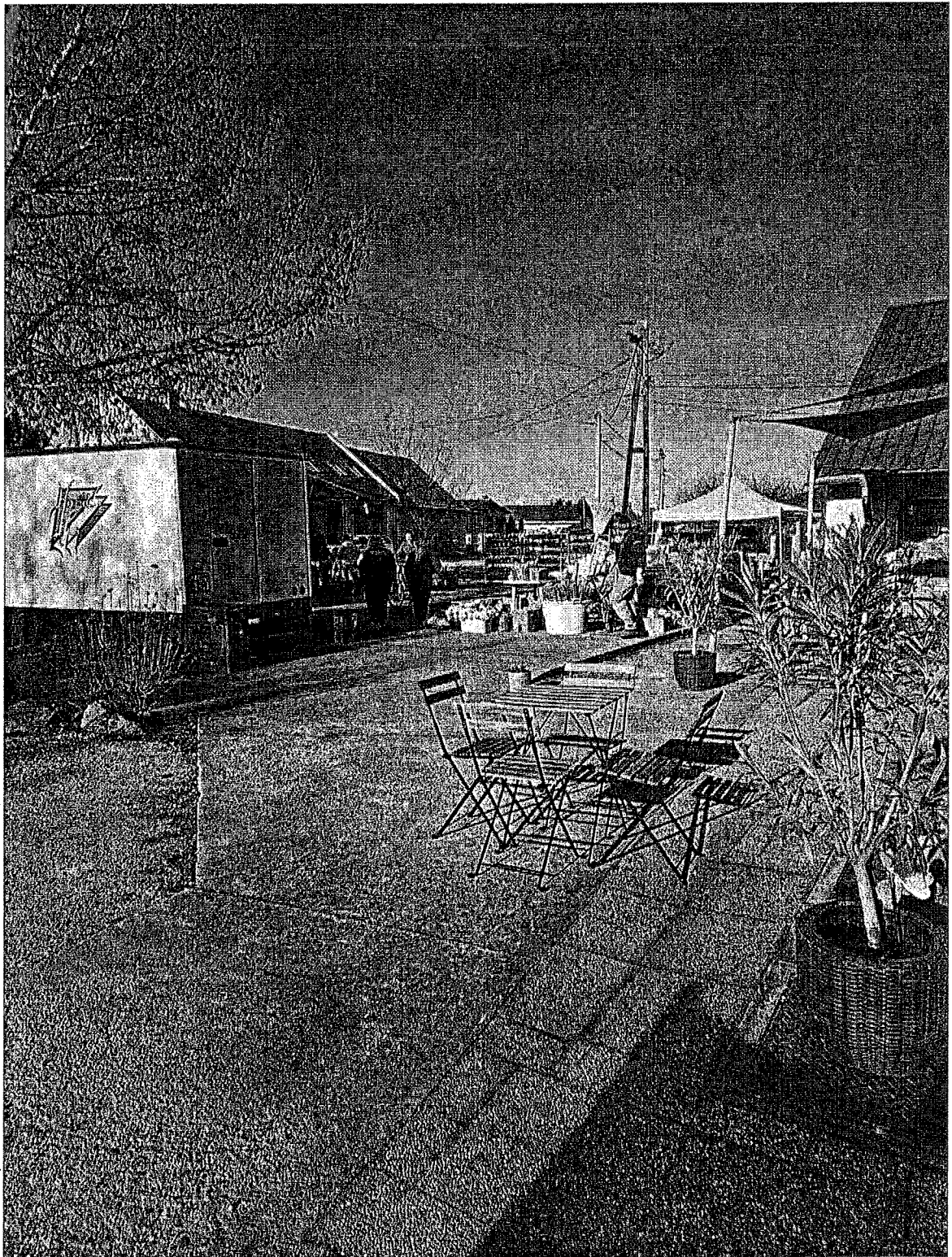
Kérelmemhez csatolom a jelenlegi állapotot, valamint a kitelepüléseket bemutató fényképfelvételeket.

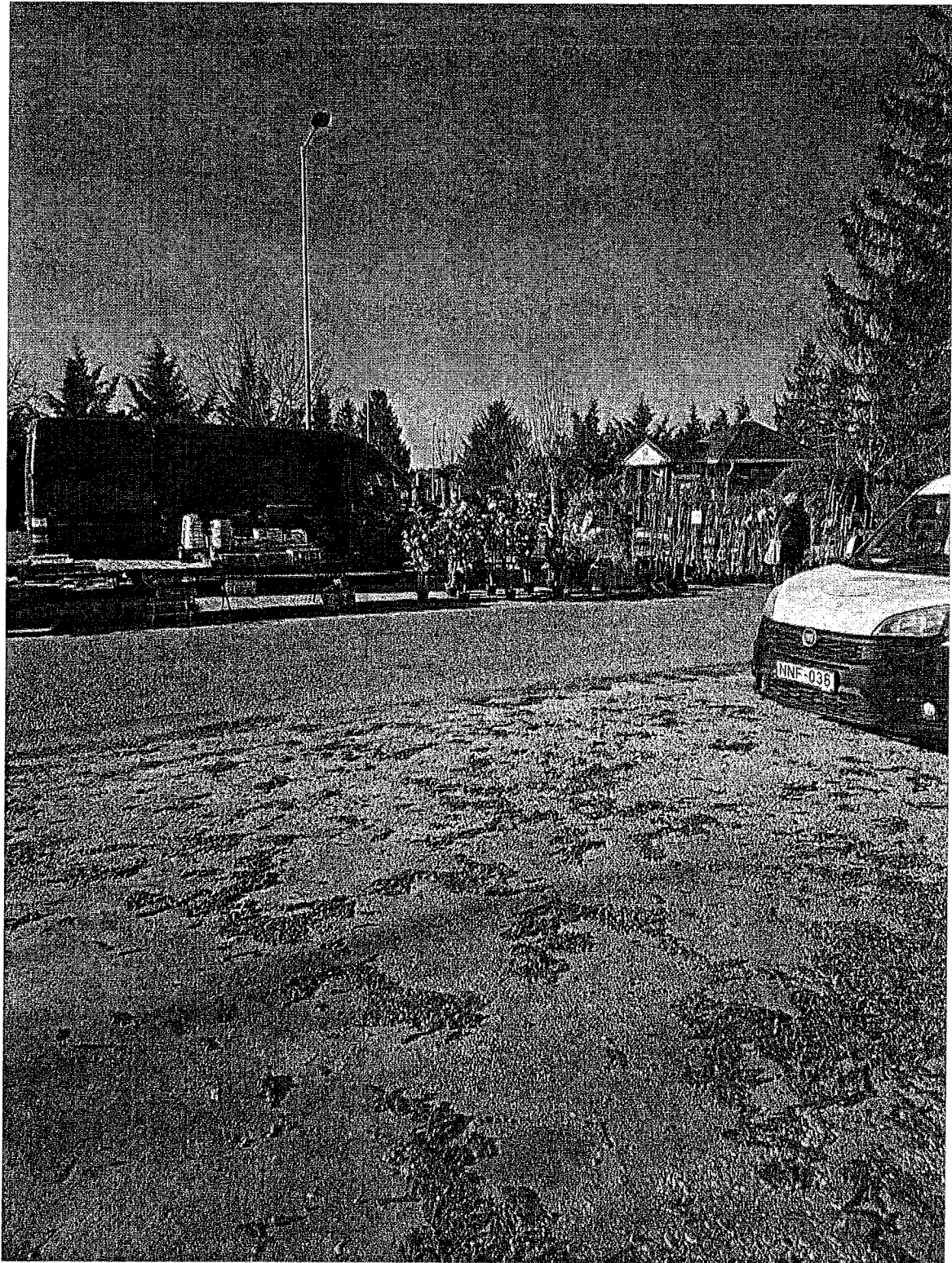
Kérem Tisztelt Hivatalt, hogy kérelmemet kedvezően elbírálni, és a tervezett övezeti módosítást a rendezési terv módosítása során figyelembe venni szíveskedjenek.

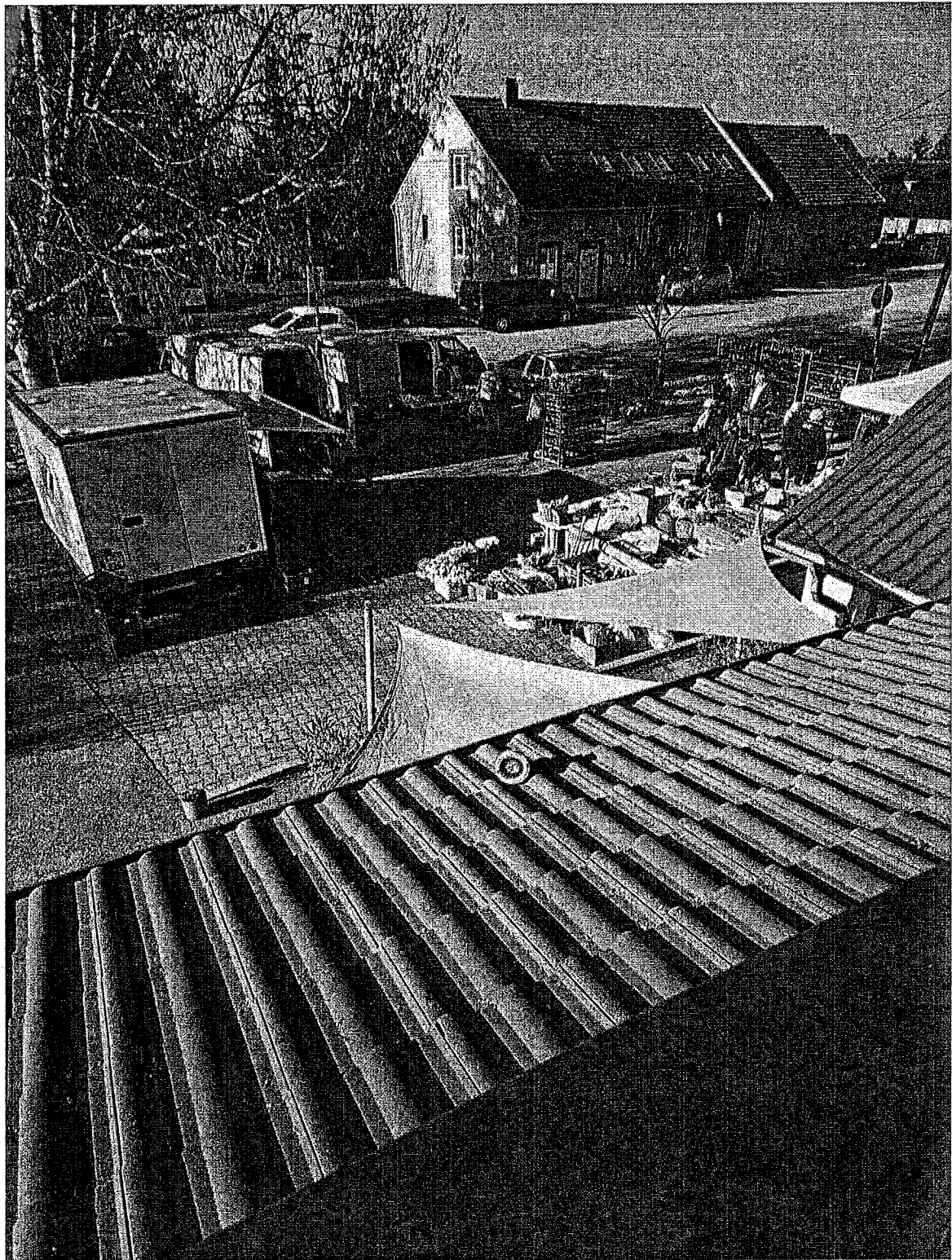
Tisztelettel:

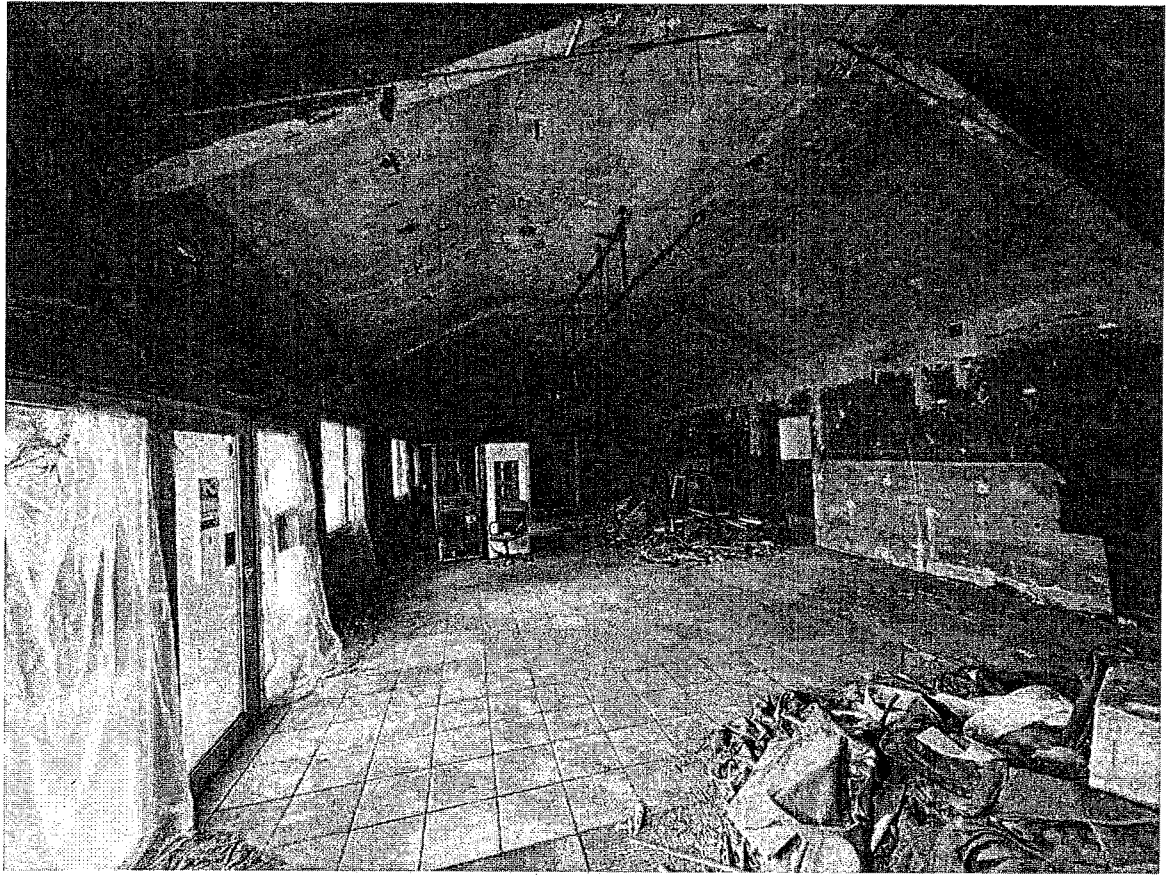
Juhász Viktor Lajos

2026.03.20.









1. melléklet Hegyeshalom Község Önkormányzatának Képviselő Testülete .../2026. (....)
számú határozatához

Rp.I. 116-50

**Tartalom meghatározás Hegyeshalom község településrendezési terveinek
módosításához
egyszerűsített eljárás**

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Hegyeshalom község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

Hegyeshalom község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

- 1. Falusias lakóövezetben az egy telken megengedett maximum két rendeltetési egység egy főépületben helyezhető el. Falusias lakóterületen két főépület nem létesíthető a tömbbelsőik beépítésének megelőzése érdekében. A HÉSZ 33.§-a kiegészítendő a fenti normatív szabályozással, úgy, hogy az Lf-14-ben megengedett, elhelyezhető 6 rendeltetési egység a továbbiakban is kialakítható legyen.*
- 2. A 260 hrsz-ú telket érintően, az új településterv készítése során, az SZ-J/M szabályozási tervlapon jelölt övezeti határ a 260 hrsz-ú telek nyugati telekhatáráról a telek keleti telekhatárára került át. A telek elhelyezkedéséből adódóan a rendeletalkotói szándék szerint a tárgyi 260 hrsz-ú teleket az Lf-8 övezetből az Lf-10 övezetbe szükséges szerepeltetni. Ennek megfelelően az SZ-J/M tervlapon, a jelölt övezeti határ visszahelyezésre kerül a 260 hrsz-ú telek nyugati telekhatárára. A 260 hrsz-ú telek beépíthetősége ezáltal biztosítottá válik.*
- 3. A 269, 270 hrsz-ú telkeket Lf-8 falusias lakóterületből Lf-9 falusias lakóövezetbe sorolandó át.*
- 4. A Luther Márton utca keleti végén a 236 és 237 hrsz-ú telkeket érintően szabályozási szélesség növelése szükséges. Az SZ-J/M szabályozási tervlapon az érintett két telken az út szélesítése érdekében a szabályozási vonal korrekciója rögzítendő.*
- 5. A 365 hrsz-ú telken ma kisbolt és cukrászda is működik. A telek átsorolást kérelmezték településközponti vegyes övezetbe. A 365 hrsz-ú telket érintően egy új övezet kijelölése szükséges a szabályozási terven. A telek falusias lakóövezetből településközpont vegyes övezetbe átsorolandó. Az új Vt övezetet a rendelet 2 mellékletében szereplő táblázatban is szerepeltetni kell.*
- 6. A Hársfa u. – Haladás u. és a Haladás u. – Orgona u. közötti tömbök Damjanich utca felőli végén az SZ-J/M szabályozási tervlap önálló övezeteket jelöl, melyeknek ikres*

beépítése van. A két jelölt övezetről hiányzik az övezeti jel. Az övezeti jelek jelölése, pótlása szükséges, viszont ehhez új övezet bevezetése szükséges, a rendelet 2. mellékletében szereplő táblázat is kiegészítendő.

7. A hatályos helyi építési szabályzat, 15/2025. (XI. 28.) Ök rendelet az épületmagasság és a párkánymagasság fogalmát is alkalmazza. A rendeletben egyértelműsíteni kell a fogalmak használatát és a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően szerepeltetni.
8. A hatályos helyi építési szabályzat, 15/2025. (XI. 28.) Ök rendelet függelék is tartalmaz. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 3. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „A jogszabály normatív tartalmú rendelkezéseit a jogszabály szakaszai és mellékletei tartalmazzák.”
A fentiek szerint önkormányzati rendelet függelék nem tartalmazhat, ezért a meglévő függelék a továbbiakban mellékletként szükséges szerepeltetni. A két függelék a soron következő 7. és 8 mellékletként rögzítendő.
9. A helyi építési szabályzat 3. mellékletét korrigálni kell a különleges területet érintően, egyúttal pótolni kell a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezéseket.
10. Helyi védettség alatt álló ingatlanokat a régi HÉSZ felsorolás szerűen tartalmazta, ezt újra szerepeltetni szükséges a HÉSZ-ben mellékletként.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

1.3.	Területrendezési követelmények	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETLELMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	E Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

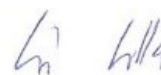
Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Az eljárásban kapott állásfoglalások szerint.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2026. március 25.



Szabó Lilla
települési főépítész

1. melléklet Hegyeshalom Község Önkormányzatának Képviselő Testülete .../2026. (....) számú határozatához

**Tartalom meghatározás Hegyeshalom község településrendezési terveinek módosításához
rövid eljárás (hibajavítás)**

Rp.I. 116-49

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

A módosítási feladat:

Hegyeshalom község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének javítása szükséges az alábbiak szerint:

1. A 2055 hrsz-ú telek, önálló övezetként szerepel az SZ-J/M tervlapon, de övezeti jel nincs feltüntetve.
A 2055 hrsz-ú telek Gksz-4 övezetbe sorolt a rendelet alkotói szándék szerint. Az övezeti jel szerepeltetése szükséges az SZ-J/M tervlapon
2. Az 543/192 hrsz-ú telek észak, északkeleti telekhatárán övezeti határ van jelölve az SZ-J/M szabályozási tervlapon. Az 543/192 hrsz-ú telek a Hársfa utca, Haladás utca között elhelyezkedő Lf-3 övezethez sorolandó. A jelölt övezeti határ hibásan szerepel, annak törlése szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **rövid egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elkészítendő.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elkészítendő.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	E Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.


Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Elhagyható.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2026. március 25.



Szabó Lilla
települési főépítész